


# Tivoli Quartier Durable

**Société anonyme ImmoTivoli**
**Marché de promotion de travaux**
**Un quartier durable de**
**± 30.000 m² de logements à prix conventionné**

Cahier spécial des charges
Appel d'offres restreint avec publicité européenne

Juin 2013

Société anonyme ImmoTivoli
Rue Gabrielle Petit, 6 – B-1080 – IBAN : BE82435002802168 – BIC : KREDBEBB
Tél : +32(0)2 422 51 11 - Fax : +32 (0)2 422 51 12 TVA : BE 405 904 418
http://tivoli.sdrb.be

# TABLE DES MATIÈRES

# LISTE DES ANNEXES

Les annexes sont téléchargeables sur http://tivoli.sdrb.be

| | |
|---|---|
| annexe 1 | Formulaire de soumission |
| annexe 2 | Matrice du plan financier |
| annexe 3 | Description du logement S.D.R.B. |
| annexe 4 | Convention S.L.R.B. - S.D.R.B. |
| annexe 5 | Logements sociaux programme et prescription |
| annexe 6 | Guide d'aide à la conception d'un logement adaptable |
| annexe 7 | Prescriptions générales relatives au réseau d'égouttage d'un nouveau lotissement |
| annexe 8 | Avis de la Commission Royale des Monuments et Sites relative aux arbres protégés |
| annexe 9 | Rapport d'étude des deux platanes d'orient (L'argousier SNC –décembre 2010) |
| annexe 10 | Étude d'incidence |
| annexe 11 | Évaluation du projet « Tivoli » auprès des acquéreurs potentiels - étude réalisée pour la S.D.R.B. par DEDICATED research - juillet 2011 |
| annexe 12 | Sustainable check-up et memento des quartiers durables |
| annexe 13 | Crèche : Décision du Collège, programme, règlement d'application et tableau des superficies |
| annexe 14 | Antenne Bruxelles Propreté : décision du Collège et prescription |
| annexe 15 | Chauffage urbain : étude d'opportunité et étude technique |
| annexe 16 | Accord type de collaboration |
| annexe 17 | Compromis Breyne 2012 |
| annexe 18 | Échéancier journée de vente |
| annexe 19 | Cahier des charges - mission participation |
| annexe 20 | Essais de sol |
| annexe 21 | Pollution du sol |
| annexe 22 | Plans de mesurage et plans divers |
| annexe 23 | Formulaire Développement Durable |
| annexe 24 | Projet d'acte de superficie |
| annexe 25 | Plan d'implantation Greenbizz |

# PRÉAMBULE

La **Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale** a confié à la **SA IMMOTIVOLI** (BCE 0405.904.418), ci-après désigné le pouvoir adjudicateur, la mission de réaliser un quartier durable de ± 400 logements sur le site du **TIVOLI** à Laeken.

ImmoTivoli et la Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale assurent la maîtrise foncière des terrains situés entre les rues de Molenbeek, de Wautier, du Tivoli, Claessens et Dieudonné Lefèvre d'une contenance totale de **38.458 m²**.

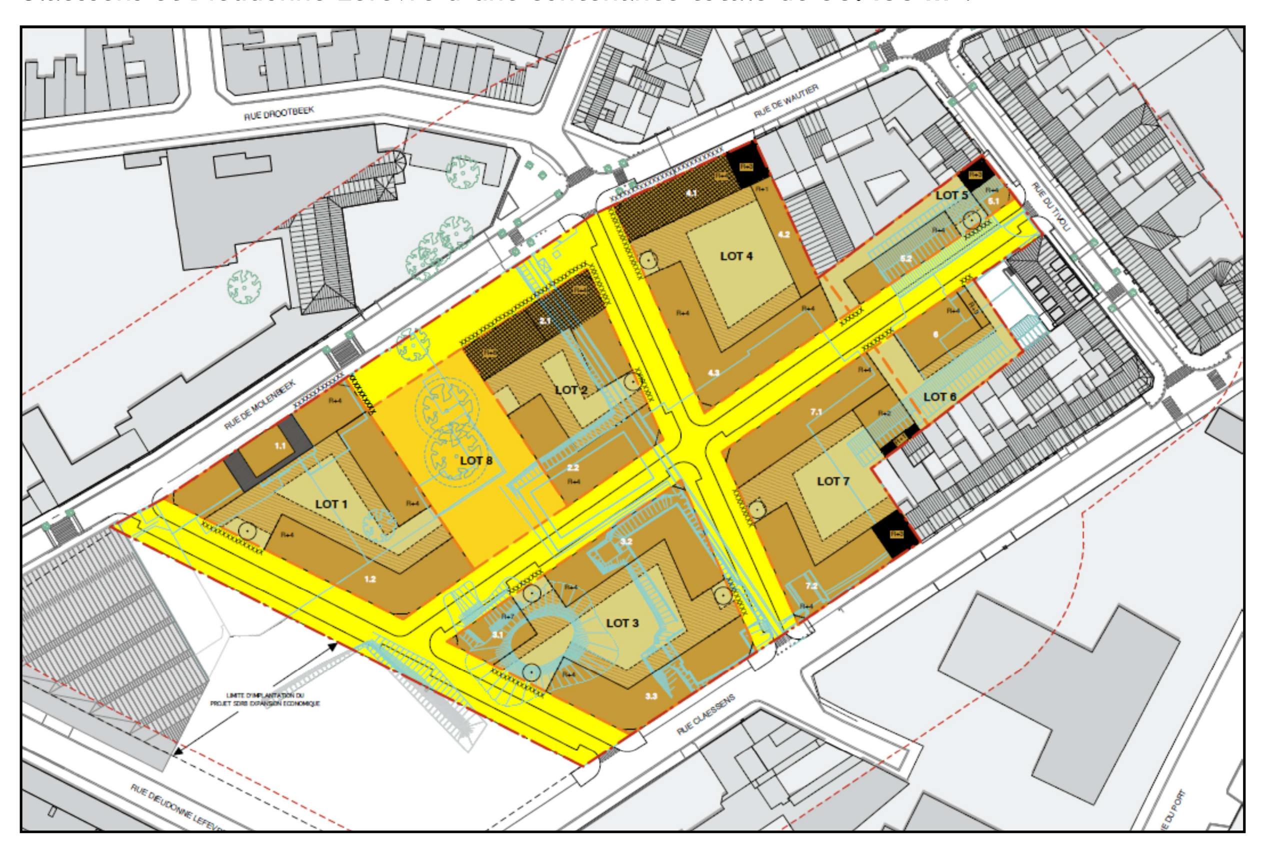



Figure 1 : les 8 lots du permis de lotir (les lots 5 et 6 sont exclus du présent marché)

L'élaboration, en 2007-2008, d'un schéma directeur et son approbation en 2008 ont permis d'élaborer un permis de lotir[1] dont le périmètre est limité aux affectations résidentielles (est donc exclu de ce périmètre le terrain destiné à l'implantation de Greenbizz le long de la rue Dieudonné Lefèvre) et qui, après une étude d'incidence[2], a été délivré le 14 juillet 2011.

Un permis de lotir modificatif a été introduit le 12 décembre 2012 en vue de réduire l'emprise de la voirie parallèle à la rue Dieudonné Lefèvre à 13 au lieu de 15 mètres. Cette modification n'a aucune incidence sur les lots et sur les prescriptions du permis de lotir initial. Il convient cependant d'intégrer cette réduction de largeur (réduction de largeur des trottoirs de 0,50 et 1,50 mètre) dans la conception et le coût du projet.

L'ambition de la S.A. IMMOTIVOLI est de donner à ce futur quartier durable une image forte tout en respectant trois exigences :

- Une cohérence urbanistique de l'ensemble ;

[1] Le permis de lotir initial et ses prescriptions peuvent être consultés sur : http://tivoli.sdrb.be/

[2] L'étude d'incidence peut être consultée sur : http://tivoli.sdrb.be/

- Une expression architecturale diversifiée et de qualité ;
- Une démarche volontariste qui intègre la poursuite des objectifs de durabilité dès la conception initiale des constructions.

Pour atteindre ces objectifs il conviendra de les inscrire dans une démarche qui visera à concilier deux axes :

- Promouvoir un quartier durable exemplaire qui intègre les bonnes pratiques qui caractérisent le développement durable et propose des solutions innovantes et fiables ;
- Assurer une intégration optimale de ce nouveau quartier dans un contexte urbain périphérique à la fois dense et mixte.

À ces éléments on peut ajouter la volonté de la SA ImmoTivoli d'assurer une mixité sociale en intégrant **30% de logements sociaux** dans l'ensemble de ce quartier. Cette option s'est concrétisée à travers une décision du gouvernement de la RBC de confier à la SDRB-GOMB la mission déléguée de réaliser ces logements sociaux.

Devront également être rencontrés les résultats de l'enquête réalisée par la S.D.R.B.[3] auprès des acquéreurs potentiels de logements à prix conventionné dans ce quartier qui souligne l'importance que ceux-ci attachent à la nécessité de garantir la sécurité dans ce quartier.

Pour atteindre à cette cohérence d'ensemble, il s'impose de la confier à **une équipe qui soit capable de s'accorder sur une vision globale du projet** tout en permettant l'expression de singularités et d'originalités à l'intérieur de ce cadre commun. On pourrait parler d'une approche holistique ou d'un modèle systémique qui, tout en favorisant l'expression et la créativité individuelles des architectes, les englobe dans un projet qui transcende leurs personnalités pour atteindre un meilleur niveau d'intégration des parties dans l'ensemble.

Au défi décrit ci-dessus s'ajoute encore celui de concilier un nouveau quartier dont on souhaite développer le caractère exemplaire et une forte identité avec un quartier ancien particulièrement dense qui a connu de fortes transformations au cours des dernières décennies.

La réalisation de ce quartier durable exemplaire se fait dans le respect des dispositions du permis de lotir délivré à la S.D.R.B. le 14 juillet 2011. Elle consistera à réaliser, dans **une première phase**, la totalité des voiries et espace public définis par ce permis de lotir (PL)tel qu'amendé dans sa nouvelle version.

**La phase suivante** visera à aménager 6 des 8 lots définis dans le PL (les lots 5 et 6 qui feront l'objet d'expériences pilotes et matière de développement résidentiel alternatif du type habitat groupé sont exclus du présent marché) en logements, équipements (en mission déléguée pour le compte de la Ville de Bruxelles), commerce.

[3] annexe 11 -Évaluation du projet « Tivoli » auprès des acquéreurs potentiels – étude réalisée pour la S.D.R.B. par DEDICATED research – juillet 2011

# 1. Première partie : Dispositions légales et réglementaires

## 1.1. Généralités

Cette première partie concerne les règles d'application en vigueur jusqu'à l'attribution du marché. Les clauses se réfèrent à la loi du 24 décembre 1993 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services, et à l'arrêté royal du 8 janvier 1996 relatif aux marchés publics de travaux, de fournitures et de services et aux concessions de travaux publics.

## 1.2. Glossaire

Lot : la notion de lot dont il est fait usage dans le présent document se réfère au sens usité aux articles 103 et 104 du Cobat. Ce terme n'est pas utilisé dans le sens de l'article 18, alinéa 2 de la loi du 24 décembre 1993 relative aux marchés publics.

M$^2$ : Le mètre carré est l'aire d'un carré d'un mètre de côté. Symbole : m$^2$

M$^2$ brut[4] : Totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2,20 m dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts.

Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs des façades, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cages d'escaliers et d'ascenseurs.

M$^2$ hors sol : Totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2,20 m dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts

M$^2$ sous-sol : La totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2,20 m dans tous les locaux situés sous le niveau du sol qui sont entre autres affectés au parcage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts.

M$^2$ vendable = m$^2$ habitable :

Pour les parties de **logement sous plafonds horizontaux**, la surface habitable est calculée entre le nu extérieur des murs de façade et l'axe des murs mitoyens (y compris pour le mur mitoyen entre les parties communes et privatives, gaines et trémies techniques incluses) ;

Pour les parties de **logement sous combles**, la surface habitable prise en considération est la partie dont la hauteur comprise entre le sol fini et l'habillage intérieur du toit dépasse 1,20 m pour les toitures dont l'inclinaison est supérieure ou égale à 45° et 1,50 m pour les toitures dont l'inclinaison est inférieure à 45° ;

[4] Définition du PRAS

Pour les **terrasses**, la surface occupable prise en considération est la partie plane entre les parois verticales ou les rehausses supérieures à 5 cm ;

Pour les **caves**, la surface occupable prise en considération est la surface entre le nu des murs et dont la hauteur minimale est de 2 mètres hors techniques spéciales.

## 1.3. Dérogations

Article 5 du cahier général des charges relatif au cautionnement : le délai de constitution de la caution est prolongé à 3 mois vu l'importance du marché et donc du montant de caution à constituer.

Article 9 du cahier général des charges relatif au cautionnement : les modalités de libération sont modifiées au vu de l'importance du marché et pour s'assurer de la bonne levée des remarques et donc de l'exécution du marché

## 1.4. Pouvoir adjudicateur

La SA IMMOTIVOLI est le pouvoir adjudicateur pour l'ensemble du site en ce compris pour compte de La Société de Développement pour la Région de Bruxelles – Capitale, ci-après dénommée S.D.R.B., organisme de droit public, dont le siège social est situé à 1080 Bruxelles, rue Gabrielle Petit n°6.

Le(s) fonctionnaire(s) dirigeant(s) sera/seront désigné(s) lors de la notification du marché.

Pour toutes informations complémentaires s'adresser par courrier, courriel ou fax à : Monsieur Marc **FRÈRE**, SA ImmoTivoli c/o S.D.R.B. Rue Gabrielle Petit, 6 – 1080 Bruxelles mfrere@sdrb.be, tel. : 02 422 50 26, 0495 52 02 41, fax : 02/422.50.22

## 1.5. Objet du marché

Le présent cahier des charges concerne un marché public de promotion de travaux dont l'objet est la réalisation complète d'un quartier durable exemplaire comprenant l'aménagement de l'espace public (voiries, parc et mail) ainsi que la construction d'immeubles de logement (logements à prix conventionné et logements sociaux), d'équipements (crèches et local « propreté ») et de commerces. Ce projet devra être conçu, réalisé, financé et vendu par le promoteur, adjudicataire du marché, selon les modalités détaillées par le présent document.

L'ensemble de ce développement s'inspirera des objectifs de durabilité tels que définis au travers des trois piliers du développement durable : **écologie**, **économie** et **social**.

Cet appel s'adresse aux promoteurs, en association ou non, capables de développer et de financer un projet correspondant aux caractéristiques précisées ci-dessous.

Le promoteur ne réalisera pas personnellement les travaux. Celui-ci devra s'entourer d'intervenants indépendants de lui :

- Un auteur de projet constitué d'une équipe de conception comprenant au minimum trois bureaux d'architectes qui concevront chacun au maximum 45 % du projet et un bureau d'architectes paysagistes ;
- Un bureau d'ingénieurs spécialisé en développement durable ;
- Un entrepreneur (qui réalisera les travaux).

Les logements seront conçus et réalisés selon un concept d'éco-bioconstruction, c'est-à-dire en étant globalement respectueux de l'environnement tout au long de leur cycle de vie en

utilisant les énergies le plus économiquement possible, en évitant les problèmes de santé liés à l'habitat et en veillant au bien-être de l'habitant (pollutions intérieures, géobiologie, ...).

Les travaux seront exécutés après obtention de tous les permis nécessaires, délivrés par les autorités compétentes.

Le marché comprend :

- La conception globale (urbanistique, architecturale et environnementale) de l'ensemble du projet ;
- L'intégration des résultats de la participation ;
- Le dépôt des dossiers (et demande de permis) nécessaires requis par la législation en vigueur auprès des autorités compétentes ;
- L'élaboration du dossier d'exécution des ouvrages comprenant :
  - Les plans d'aménagement des espaces publics ;
  - Les plans d'architecture ;
  - Les cahiers des charges (partie administrative et technique) ;
- Les études de stabilité et de techniques spéciales ;
- La réalisation de l'ensemble des travaux jusqu'à leur complet achèvement, en ce compris la coordination sécurité-santé et leur livraison aux acquéreurs ;
- Les interventions nécessaires sur les installations techniques jusqu'à l'expiration du délai de garantie, c.-à-d. jusqu'à la réception définitive ;
- Le financement de l'élaboration du projet et de l'ensemble des travaux ;
- La réalisation de l'aménagement des abords intégrant des aspects paysagers ;
- Un nombre suffisant de séances de formation par l'architecte pour l'ensemble des acquéreurs sur les modes d'utilisation du logement et des prescriptions particulières y afférant pour un usage en bon père de famille ;
- La rédaction d'un GUIDE ENTRETIEN & UTILISATION, en français et en néerlandais, de minimum 20 pages A5 présentant le logement, son mode de construction et son usage pratique (= mode d'emploi de la maison). Ce guide sera fourni en version électronique à la SA IMMOTIVOLI qui le remettra aux acquéreurs ;
- Tous les actes non spécialement détaillés mais qui, par leur nature, sont la conséquence, dépendent ou sont solidaires de ceux définis par le cahier spécial des charges.

## 1.6. Mode de passation du marché

Le marché de promotion de travaux est conclu aux termes d'un appel d'offres restreint avec publicité européenne.

## 1.7. L'offre

Chaque soumissionnaire ne peut remettre qu'une offre, que ce soit en son nom propre ou dans le cadre d'une association.

L'offre doit impérativement porter sur l'intégralité de l'objet du marché.

Les prix de l'offre seront énoncés en euros HTVA.

Le soumissionnaire établit son offre sur le formulaire prévu dans le cahier spécial des charges (annexe 1). Ce formulaire ainsi que **l'ensemble des documents joints à l'offre** sont signés par le soumissionnaire de même que toute rature, surcharge ou mention complémentaire ou modificative de nature à influencer les conditions essentielles du marché (prix, délais, conditions techniques etc.)

Les documents mentionnés ci-dessous sont joints à l'offre :

1. Le formulaire de soumission ;
2. Le plan financier en Excel en format A3 (annexe 2), dûment complétés, datés et signés et comprenant le détail de l'offre (11 pages), à savoir :
   - PROGRAMME (feuille 1) pages 1 à 5 ;
   - DÉPENSES (feuille 2) pages 6 à 11 ;
   - RECETTES (feuille 3) pages 12 ;
   - OFFRE (feuille 4) page 13
3. Une note de maximum trois pages présentant la philosophie générale et les grandes options du projet proposé ;
4. Les plans anonymes tels que mentionnés ci-dessous :
   - Une ébauche du site et des environs dans un rayon de ±100 mètres (échelle 1/500) permettant de distinguer clairement les différentes affectations du projet et leurs relations à l'échelle de l'îlot et du site (logement conventionné et autres). Ce plan indiquera aussi l'aménagement paysager, les circulations et les facteurs de cohésion sociale ;
   - Quatre vues en 3 D en perspectives cavalières de l'ensemble du site et de ses environs ;
   - Des esquisses pour les lots 1 et 2 du permis de lotir (vues en plan du sous-sol, du rez-de-chaussée et de minimum deux étages, échelle 1/200) qui illustrent la philosophie générale du projet au niveau de l'îlot : l'implantation des affectations, les circulations, les espaces verts, l'implantation des locaux communs, l'aménagement de principe des logements…;
   - Une coupe (échelle 1/200) au travers des îlots 2, 8 et 1 montrant la vue depuis la rue de Molenbeek vers la rue Claessens ;
   - Deux vues en 3 D en perspectives depuis le sol des 2 lots 1 et 2 ;
   - Au minimum deux élévations sous forme d'esquisse (échelle 1/200) en couleur exprimant l'esprit de l'architecture développée et en indiquant les matériaux utilisés ;
   - Une esquisse (échelle 1/200) de l'aménagement projeté du lot 8 du permis de lotir et des espaces verts publics et privés (aire de jeux et de rencontre, potagers, zones aquatiques…) ;
5. Une note de maximum 3 pages A4 répondant aux questions reprises dans le formulaire DD (en annexe 23) qui permet d'évaluer la qualité durable du projet. Cette évaluation sera faite sur base du mode d'emploi qui se trouve en annexe 12, à savoir le « Sustainable Check-Up et Mémento pour des Quartiers Durables », édité par Bruxelles – Environnement., accompagné d'une note de maximum 2 pages sur les raisons qui ont conduit aux choix ;
6. Le tableau des matériaux NIBE (voir point 3.6.4.2)
7. Une note technique de maximum 3 pages A4 détaillant les détails principaux de construction (isolation thermique, isolation acoustique, étanchéité…), accompagnée de quelques détails techniques ;
8. Une note de maximum 3 pages A4 liées aux logements sociaux et aux crèches ;

9. Une note de maximum 3 pages A4 concernant l'aménagement des espaces publics détaillant les objectifs et moyens mis en œuvre pour le parc, les jeux, les voiries, les plantations, etc.
10. S'il échet, comme l'impose l'article 14 de l'Arrêté du 1er juin 2006, une note expliquant les raisons qui justifient le dépassement des 30 % de subsides souhaités pour la réalisation de la partie conventionnée du projet.

Le soumissionnaire joindra éventuellement des commentaires sur le contenu et la manière dont il a complété le plan financier.

Chaque document joint à la soumission est daté et signé par le soumissionnaire.

Les documents graphiques seront présentés de manière anonyme sur **4** panneaux rigides A0. Le soumissionnaire y présentera les éléments graphiques qu'il juge les plus pertinents. Un carnet sous format A3, anonyme lui aussi, reprendra les autres éléments graphiques.

Aucun autre complément graphique ou numérique ne sera pris en compte pour l'évaluation de l'offre !

## 1.8. Langue utilisée

Les offres peuvent être déposées en français ou en néerlandais.

## 1.9. Dépôt et envoi des offres

La soumission sera remise à l'accueil de la SDRB, contre accusé de réception, les jours ouvrables de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00, ou envoyée à l'adresse suivante :

**SA IMMOTIVOLI NV**
**Rue Gabrielle Petit n°6**
**1080 Bruxelles**

Les soumissions peuvent également être remises entre les mains du Président de séance avant qu'il ne déclare ouverte la séance d'ouverture des offres.

Le pli définitivement scellé contenant l'offre en **un exemplaire accompagné d'un CD contenant en .pdf une copie de tous les documents de l'offre** portera dans le coin supérieur gauche les mentions suivantes :

NE PAS OUVRIR

TIVOLI QUARTIER DURABLE

Ouverture des soumissions du 16 septembre 2013 à 11.00 heures

Il est rappelé qu'une offre envoyée par la poste et reçue tardivement n'est prise en considération qu'aux conditions prescrites à l'article 104 de l'arrêté royal du 8 janvier 1996.

La séance d'ouverture des offres est fixée au 16 septembre à 11 heures, au siège social du pouvoir adjudicateur (au rez-de-chaussée) 6 rue Gabrielle Petit à 1080 Bruxelles.

Sur demande écrite, le soumissionnaire absent lors de la séance d'ouverture est informé des données proclamées par le Président de la séance.

## 1.10. Délai d'engagement des soumissionnaires

Les soumissionnaires restent tenus par leur offre pendant un délai de **210 jours** de calendrier à dater du lendemain de l'ouverture des offres.

## 1.11. Vérifications des prix

Afin de permettre d'analyser les offres reçues et de procéder à leur comparaison, le soumissionnaire complète la matrice du plan financier qui est joint sous forme de tableur Excel au formulaire de soumission. Cette matrice comprend quatre feuilles :

- 1. PROGRAMME
- 2. DÉPENSES
- 3. RECETTES
- 4. OFFRE

Dans cette matrice, seules les cellules teintées en vert doivent être complétées, les autres cellules sont verrouillées et comprennent pour certaines des données déjà pré-établies. Une fois complétée, cette matrice sera le plan financier joint à l'offre (point 2 du point 1.77. ci-dessus) et elle permet de fixer le montant de subside initial par m² de logement à prix conventionné.

### 1.11.1. Terrain – valeur

La valeur du terrain avant viabilisation est fixée à € 7 400 000.

Lors de la vente des constructions, la SA IMMOTIVOLI vendra aux acquéreurs les quotités de terrains pour la fraction correspondante de la valeur précitée.

### 1.11.2. Viabilisation

Tous les coûts afférents à la réalisation des espaces publics (voiries [y compris les égouts et leur équipement], mail et parc) seront ventilés sur l'ensemble du projet au prorata des surfaces brutes à construire des différentes fonctions. Cette ventilation est programmée dans le plan financier.

## 1.12. Cohérence globale du projet / Recevabilité de l'offre

Il convient de présenter un plan financier comprenant la totalité des composantes du projet présenté. Les données économiques concernant les autres fonctions que le logement à prix conventionné seront fournies pour un examen préliminaire de la cohérence globale du projet. **L'ensemble des données est une des conditions de la régularité de l'offre**.

## 1.13. Critères d'attribution du marché

Le pouvoir adjudicateur choisit le projet dont l'offre régulière répond au mieux aux objectifs de réalisation d'un quartier durable exemplaire comprenant la réalisation d'un espace public, d'un parc, de logements attractifs, d'équipements et de commerces en privilégiant des solutions fiables et innovantes.

Les différentes affectations du projet seront analysées au travers de deux types de critères d'égale valeur pour un total de 100 points :

- Critères économiques / financiers (**50 points**)
- Critères urbanistiques, architecturaux et durables (**50 points**)

Le marché ne sera attribué que si le projet obtient à la fois 25 points pour les critères économiques / financiers **et** 30 points pour les critères urbanistiques, architecturaux et durables.

Une **pondération** selon les affectations sera appliquée pour les critères économiques et financiers et pour les critères d'urbanité et d'habitabilité de la manière suivante :

Logements conventionnés : ......................... 60 %

Logements sociaux : ................................. 30 %

Crèches et équipement Ville de Bruxelles :....... 10 %

TOTAL ................................................ 100 %

Le tableau de la page 17 détaille cette répartition.

## 1.13.1. Critères économiques / financiers (50 points) :

L'analyse des critères économiques et financiers porte sur l'ensemble des données reprises dans le plan financier.

Le prix de vente total au m² brut hors-sol des logements sociaux ne peut en aucun cas dépasser le coût total au m² brut hors-sol des logements à prix conventionné.

### 1.13.1.1. Logements à prix conventionné (30 points) :

Concernant **les logements conventionnés**, les offres seront analysées sur base du subside initial/m² vendable hors-sol des logements à prix conventionné (cellule H11 de l'onglet « OFFRE » du fichier Excel du plan financier) tel qu'il résulte du plan financier. :

- Ce subside devra être compris entre € **850**/m² vendable hors sol minimum et € **1200**/m² vendable hors sol maximum, sous peine de considérer l'offre comme étant irrégulière :
  - Il faut entendre par m² vendable hors-sol : « la surface habitable c'est-à-dire la surface calculée entre le nu extérieur des murs de façade et l'axe des murs mitoyens (y compris pour le mur mitoyen entre les parties communes et privatives, gaines et trémies techniques incluses) ».
  - Il faut entendre par subside initial : « le coût total moins les recettes tel qu'il apparaît dans le plan financier au point 4.1.3. Résultat ».
- Une modélisation polynomiale du second degré, de type

$$\boldsymbol{y = \alpha x^2 + \beta x + \gamma}$$
$$(\boldsymbol{avec\ \alpha = -0,0000653061\ ;\ \beta = 0,0767346939\ et}$$
$$\boldsymbol{\gamma = 1,9591836735})$$

  sera appliquée pour la détermination des notes.
  La variable expliquée ($\boldsymbol{y}$) correspond aux notes comprises entre 0 et 20. La variable explicative ($\boldsymbol{x}$) correspond quant à elle au rapport (cellule H11 de l'onglet « OFFRE » du fichier Excel du plan financier) entre le subside initial et les surfaces vendables hors-sol.

### 1.13.1.2. Logements sociaux (15 points) :

Concernant **les logements sociaux**, les offres seront analysées sur base du rapport (cellule I14 de l'onglet « Offre ») entre les recettes (cellule I5 de l'onglet « OFFRE » du fichier Excel du plan financier), correspondant au prix de vente total, et la surface totale brute hors sol (cellule F73 de l'onglet « Programme »). Ce ratio devra être compris entre € **1.850** et € **2.050**/m² brut hors sol, sous peine de considérer l'offre comme étant irrégulière.

- Une modélisation polynomiale du second degré, de type

$$y = \alpha x^2 + \beta x + \gamma \ (avec\ \alpha = -0,0002;\ \beta = 0,68\ et\ \gamma = -553,5),$$

sera appliquée pour la détermination des notes.
La variable expliquée ($y$) correspond aux notes comprises entre 0 et 20. La variable explicative ($x$) correspond quant à elle au rapport (cellule I14 de l'onglet « Offre ») entre le prix de vente total, dénommé dans le plan financier « Recettes » et les surfaces brutes hors-sol.

#### 1.13.1.3. Crèches et équipement pour la Ville de Bruxelles (5 points) :

Concernant **les deux crèches et l'équipement pour la Ville de Bruxelles**, les offres seront analysées sur base du rapport (cellules, respectivement, J14, K14 et M14 de l'onglet « Offre ») entre les recettes (cellules, respectivement, J5, K5 et M5 de l'onglet « OFFRE » du fichier Excel du plan financier), correspondant au prix de vente total, et les surfaces brutes hors-sol (respectivement cellule F96, F99 et F101 de l'onglet « Programme »).

- Ces ratios (cellules, respectivement, J14 et K14 de l'onglet « Offre ») devront être compris pour **les crèches** entre € **1.300**/m² et € **1.750**/m² brut hors sol, sous peine de considérer l'offre comme étant irrégulière.

  Une modélisation polynomiale du second degré, de type

  $$y = \alpha x^2 + \beta x + \gamma$$
  $$(avec\ \alpha = -0,0000395062;\ \beta = 0,0760493827\ et\ \gamma = -12,0987654321),$$

  sera appliquée pour la détermination des notes.
  La variable expliquée ($y$) correspond aux notes comprises entre 0 et 20. La variable explicative ($x$) correspond quant à elle au rapport (cellules, respectivement, J14 et K14 de l'onglet « Offre ») entre le prix de vente total, dénommé dans le plan financier « Recettes », en son onglet « Offre » (respectivement cellule J5 et K5), et les surfaces brutes hors-sol (respectivement cellule F96 et F99 de l'onglet « Programme »).

- Pour **l'équipement Propreté** destiné à la Ville ce ratio (cellule M14 de l'onglet « Offre ») devra fluctuer entre € **1.650**/m² et € **1.900**/m² brut hors sol, sous peine de considérer l'offre comme étant irrégulière.

  Une modélisation polynomiale du second degré, de type

  $$y = \alpha x^2 + \beta x + \gamma$$
  $$(avec\ \alpha = -0,000128\ ;\ \beta = 0,3744\ et\ \gamma = -249,28)$$

  sera appliquée pour la détermination des notes.
  La variable expliquée ($y$) correspond aux notes comprises entre 0 et 20. La variable explicative ($x$) correspond quant à elle au rapport (cellule M14 de l'onglet « Offre ») entre le prix de vente total, dénommé dans le plan financier « Recettes » et les surfaces brutes hors-sol.

La ventilation des 5 points se fera à parts égales entre les 3 affectations (crèche 1, crèche 2 et équipement Propreté Ville de Bruxelles).

### 1.13.2. Critères urbanistiques, architecturaux et durables (50 points) :

Pour chaque affectation précisée ci-dessus, l'analyse des offres se fera sur les 3 aspects énoncés et pondérés ci-dessous. Toutefois une appréciation de la cohérence globale du projet en matière de choix techniques, de développement durable et exemplaire sera préalablement examinée :

#### 1.13.2.1. Développement durable (10 points) :

La cohérence globale du projet et de ses qualités paysagères (parc et espaces publics). La résolution des contraintes et attentes en termes de stabilité du bâtiment, d'étanchéité, de durabilité de son mode constructif. Les performances énergétiques, le caractère durable et les qualités environnementales de l'architecture. Le programme proposé et le respect des surfaces selon les différentes affectations.

#### 1.13.2.2. Urbanité - vision depuis l'extérieur (20 points)

L'ensemble des plus-values que le projet apporte à son environnement, les qualités urbanistiques et paysagères du projet et son intégration dans son contexte mais également son angle social, les qualités relationnelles et humaines générées par les espaces publics, la qualité des infrastructures, des circulations, de la mobilité, l'impact environnemental de l'implantation.

#### 1.13.2.3. Habitabilité - vision depuis l'intérieur (20 points)

L'adéquation de l'architecture par rapport au programme, la fonctionnalité du projet, des espaces créés, l'adéquation des matériaux, l'usage de la lumière. Comment les bâtiments peuvent être « habités » en termes d'espace mais également de relations sociales, humaines, de confort et de bien-être.

| **100 POINTS** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Économique et financier<br>**50** points | | Développement durable, urbanité et habitabilité<br>**50** points | | | |
| | | Développement durable | **10** | | |
| | | Urbanité | **20** | Habitabilité | **20** |
| Logement conventionné | **30** | Logement conventionné | 12 | Logement conventionné | 12 |
| Logement social | **15** | Logement social | 6 | Logement social | 6 |
| Crèches et équipement | **5** | Crèches et équipement | 2 | Crèches et équipement | 2 |
| | 50 | 50 | | | |

# 1.14. Indemnités et aides

## 1.14.1. Indemnités

L'auteur de projet des soumissionnaires dont l'offre est formellement régulière et n'a pas été retenue recevra un dédommagement d'un montant de € 10.000,00 pour les frais encourus à la constitution du dossier.

## 1.14.2. Les aides et primes

Le subside octroyé par la S.D.R.B. pour la construction de logements à prix conventionné est indépendant des autres aides et primes disponibles et n'est pas soumis aux règles européennes applicables aux aides « de minimis »[5].

## 1.14.3. Rupture anticipée de la convention

En cas d'arrêt du contrat, l'article 1794 du Code civil n'est pas d'application. Les seules indemnités éventuellement à charge du pouvoir adjudicateur sont limitées aux seuls frais encourus par l'attributaire pour les seules constructions suivantes : logements sociaux ; crèches et équipement antenne de la cellule propreté.

[5] Règlement (CE) n°1998/2006 de la Commission, du 15 décembre 2006, concernant l'application des articles 87 et 88 du traité aux aides de minimis.

# 2. Deuxième partie : Clauses administratives contractuelles.

Cette deuxième partie concerne les règles d'application concernant l'exécution du marché.

Sauf dérogations, l'arrêté royal du 26 septembre 1996 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et des concessions de travaux publics et l'annexe à l'arrêté royal du 26 septembre 1996, dit Cahier général des charges, sont d'application.

La structure des articles ci-après suit celles de l'arrêté. Seules les articles qui y dérogent sont repris dans le présent cahier spécial des charges.

## 2.1. Cautionnement (article 5)

Dans les trois mois de la notification du présent marché, un cautionnement sera constitué par le promoteur sous forme d'une garantie bancaire appelable à première demande, à hauteur de 5 % de l'ensemble du coût estimé de l'ensemble du projet (hors prix du terrain) suivant les règles prévues au Cahier général des charges (article 5).

La répartition du cautionnement se fera au prorata du pourcentage de chaque lot (au sens du permis de lotir) en prenant en considération la surface hors-sol(l'ensemble des lots valant 100%).

La première moitié (50%) du cautionnement sera libérée, par lot au sens du permis de lotir, suivant une tranche proportionnelle telle que fixée ci-dessus, à la levée des remarques de la réception provisoire de l'ensemble des surfaces et bâtiments du lot concerné. Cette dernière sera effective lorsque le fonctionnaire dirigeant considérera le lot en état de réception provisoire selon les mêmes règles que pour la libération des subsides.

La seconde moitié (50 %) du cautionnement sera libérée à la réception définitive selon les mêmes principes par tranche suivant les lots concernés.

Le solde du cautionnement sera libéré lorsque le fonctionnaire dirigeant constatera que la tranche concernée est en état de réception définitive selon les mêmes règles que la libération du subside.

## 2.2. Rapports entre l'entrepreneur, l'auteur de projet et les bureaux d'études

L'entrepreneur, l'auteur de projet et le bureau d'ingénieurs sont indépendants l'un de l'autre et concluront chacun un contrat distinct avec le promoteur qui agira en tant que maître de l'ouvrage. Au moins un des architectes aura une mission complète : conception des plans de l'ensemble à construire, demande des permis, rédaction des documents du dossier d'exécution, suivi du chantier, réalisation des plans de commercialisation, réceptions provisoire et définitive, formations des acquéreurs...

## 2.3. Responsabilité découlant des articles 1792 et 2270 du Code civil

Le promoteur a l'obligation de couvrir entièrement les responsabilités résultant des articles 1792 et 2270 du code civil.

## 2.4. Garantie Loi Breyne

Une garantie telle que prévue à l'article 12 de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, et à l'article 3 de l'arrêté royal du 21 octobre 1971 sera constituée par le promoteur avant la passation de l'acte de base ou de lotissement.

## 2.5. Révision des prix (article 13)

Le promoteur fixe les prix initiaux de construction par m² pour les logements (logements à prix conventionné et logements sociaux) et les équipements (crèches et équipement service propreté) dans le plan financier joint à son offre. Pour les terrasses (aussi bien des étages que celles du rez-de-chaussée) le prix de construction par m² est d'office fixé à 50 % du prix du m² vendable initial. La révision des prix ne concerne pas le commerce.

Ces prix comprennent tous les frais de la construction de l'ensemble du programme.

Dans le mois suivant la date où le permis d'urbanisme est devenu définitif et exécutoire, le prix sera revu et fixé définitivement suivant la clause de révision ci-dessous :

$$p = P\,(0{,}40\ s/S + 0{,}40\ i/I + 0{,}20)$$

Dans laquelle :

**p** = le prix de construction définitif par m² vendable définitif ;

**P** = le prix de construction initial par m² vendable initial, adapté – le cas échéant – suivant le nombre de m² habitables autorisés ;

**s** = le même salaire horaire moyen en vigueur le premier jour du mois qui suit l'obtention du permis d'urbanisme définitif et exécutoire.

**S** = salaire horaire moyen en vigueur à la date qui précède de dix jours la date fixée pour l'ouverture des soumissions ;

Par « salaire horaire moyen », il faut entendre :

la somme :

**a)** de la moyenne des salaires des ouvriers qualifiés, spécialisés et manœuvres fixés par la Commission paritaire nationale de l'Industrie de la Construction pour la catégorie correspondant au lieu où est situé le chantier de l'entreprise ;

et

**b)** des charges sociales et assurances correspondantes calculées sur la base du pourcentage global émis par le Ministère des Travaux publics.

**I** et **i** représentent l'indice mensuel calculé sur la base d'une consommation annuelle des principaux matériaux et matières par l'industrie de la construction sur le marché intérieur.

**i** = l'indice en vigueur le premier jour du mois qui suit l'obtention du permis d'urbanisme définitif et exécutoire.

**I** = l'indice se rapportant au mois calendrier précédant la date fixée pour l'ouverture des soumissions ;

**Le prix de construction final** est défini par le prix de construction définitif par m² vendable définitif multiplié par le nombre de m² vendables (aussi bien pour les m² vendables et m² de terrasses). Il entraîne la fixation du subside et permet d'arrêter les prix de vente définitifs.

## 2.6. Prix de vente des logements à prix conventionné

Un nouvel arrêté relatif à l'octroi de subsides pour la mission de rénovation de la S.D.R.B. est en cours d'adoption par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Cet arrêté prévoit que le subside sera dorénavant fixé sur la base d'un prix de vente moyen global fixé par opération, le prix de vente moyen qui sera vraisemblablement adopté pour le projet TIVOLI QD est de **€ 1.500 le m² vendable**. La ventilation des prix de vente des logements respectant ce prix de vente moyen de € 1.500 sur l'ensemble de l'opération sera établie ultérieurement, de commun accord avec le promoteur, sur base des permis d'urbanisme définitifs. Cette ventilation visera à accorder le prix de chaque logement en fonction de sa taille, de sa situation dans l'immeuble, de ses qualités propres et de tout autre critère et offrira une variabilité de prix susceptible d'élargir la mixité sociale dans l'immeuble tout en respectant strictement le prix moyen global sur l'ensemble des logements conventionnés de € 1.500.

Le prix de vente au m² pour les terrasses est fixé à 50 % du prix du m² vendable. Les parkings et les caves sont vendu sur base d'un prix unitaire. Les parties communes (dont le jardin collectif) sont rattachées gratuitement aux surfaces habitables. Le prix de vente comprend les frais de raccordement aux régies et l'installation des compteurs.

Les frais de notaire et la TVA ne sont pas compris dans les prix ci-dessus.

Ce prix de vente devient définitif au moment où le prix de construction est revu et fixé comme prévu au point 2.5 ci-dessus.

Sur base du (ou des) permis d'urbanisme définitif(s) et exécutoire(s), la S.D.R.B. consentira au promoteur un subside final.

Il faut entendre par subside final : le coût total moins les recettes tel qu'il apparaît dans le plan financier au point 4.1.3. (RÉSULTATS EN EUROS) après application du point 2.2. du présent CSC.

Toutefois, aussi longtemps que le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale n'a pas adopté ce nouvel arrêté relatif à l'octroi de subsides pour la mission de rénovation de la SDRB, le prix de vente, en ce compris la quote-part de valeur terrain, par m² vendable hors-sol (logement) est toujours fixé à **€ 1.200 maximum. C'est donc sur base de ce montant que la présente offre devra être établie et c'est sur cette base que les offres seront comparées !**

## 2.7. Réceptions

### 2.7.1. Réception des voiries et du parc

La réception provisoire des voiries et du parc se fera par le fonctionnaire dirigeant représentant la SA ImmoTivoli assisté éventuellement des représentants des futurs gestionnaires.

### 2.7.2. Réception des logements à prix conventionné

Une réception technique préalable des communs et des logements doit avoir lieu avec le fonctionnaire dirigeant avant la réception provisoire des travaux par l'acquéreur (voir point 3.9.5.3.).

IMMOTIVOLI SA acceptera la réception provisoire des travaux pour autant que la réception provisoire soit accordé par le syndic pour les parties communes et par les acquéreurs pour les parties privatives et que le dossier d'intervention ultérieur (DIU) ait été remis au syndic pour les parties communes et aux acquéreurs pour les parties privatives. En cas de contestations par les acquéreurs ou la copropriété, l'avis du fonctionnaire dirigeant sera la référence. Pour les logements à prix conventionné non

vendus, le fonctionnaire dirigeant devra donner son accord sur l'état de réception provisoire des logements.

IMMOTIVOLI SA acceptera la levée des remarques de la réception provisoire des travaux pour autant que les remarques sur les parties communes et les parties privatives formulées par le syndic et les acquéreurs aient été levées. En cas de contestations par les acquéreurs ou la copropriété, l'avis du fonctionnaire dirigeant sera la référence. Pour les logements à prix conventionné non vendus, le fonctionnaire dirigeant devra donner son accord sur l'état de réception provisoire des logements.

IMMOTIVOLI SA acceptera la réception définitive des travaux pour autant que la réception définitive soit accordé par le syndic pour les parties communes et par les acquéreurs pour les parties privatives. En cas de contestations par les acquéreurs ou la copropriété, l'avis du fonctionnaire dirigeant sera la référence. Pour les logements à prix conventionné non vendus, le fonctionnaire dirigeant devra donner son accord sur l'état de réception définitive des logements.

### 2.7.3. Réception des logements sociaux

La S.L.R.B. et la société immobilière de service public (SISP) qui assurera la gestion des logements sociaux, (probablement Assam et/ou Sorelo) seront associées aux opérations de réceptions provisoire et définitive.

### 2.7.4. Réception des équipements et des crèches

La Ville de Bruxelles et/ou les futurs acquéreurs des crèches seront associés aux opérations de réceptions provisoire et définitive.

## 2.8. Paiement des travaux (article 15)

### 2.8.1. Les logements à prix conventionné

Le promoteur sera chargé de vendre les logements à prix conventionné tandis qu'IMMOTIVOLI SA et/ou la S.D.R.B. vendront les quotités de terrain qui leur sont attribuées. Les logements à prix conventionné seront vendus à des tiers repris dans une liste d'acquéreurs intéressés tenue à jour au sein de la S.D.R.B., en respectant les conditions d'accès et le prix prévu dans l'arrêté précité ainsi que les échéances précisées ci-après.

### 2.8.2. Libération du subside par la S.D.R.B. et contrôle de l'exécution :

Les tranches de subside seront libérables par lot ou par immeuble en fonction de l'organisation du chantier. Dans les 12 semaines précédant le début du chantier, l'échéancier des travaux sera transmis pour approbation à la SA IMMOTIVOLI.

La libération du subside se fera sur base de la présentation d'un état d'avancement certifié par l'architecte chargé du suivi des travaux et selon les tranches suivantes :

- 10 % lors de l'obtention du permis d'urbanisme définitif et exécutoire ;
- 20 % après la réalisation de la dalle du rez-de-chaussée ;
- 20 % après exécution du gros-œuvre fermé (châssis placés) constatée par le fonctionnaire dirigeant sur le chantier ;
- 5 % à la réception provisoire ;
- 5% à la réception des abords (aménagement extérieur) ;
- 40% à la levée des remarques.

Le montant du subside lié à ces tranches (à l'exception de la première) est défini proportionnellement aux quotités de terrain vendus.

Les versements seront effectués après déclaration de créance du promoteur, accompagnée des pièces justificatives dans les délais prévus par l'article 24, § 4, de l'arrêté royal du 26 septembre 1996.

En ce qui concerne le logement à prix conventionné, les différents versements de subsides effectués suivant le calendrier établi ci-avant ne constituent qu'un acompte tant que le promoteur n'a pas réalisé, conformément au présent cahier des charges et vendu, conformément aux conditions de l'arrêté du 1er juin 2006 relatif à l'octroi de subsides pour la mission de rénovation urbaine de la S.D.R.B. (M.B. 05/07/2006) les logements à prix conventionné du complexe immobilier.

La libération des tranches de subsides liées au chantier est conditionnée à la rencontre des remarques formulées par le fonctionnaire dirigeant sur chantier. En cas de contestation entre ce dernier et le promoteur, un expert sera désigné de commun accord entre les parties. Si le promoteur a conclu une vente non conforme, la libération de tout subside est suspendue.

### 2.8.3. Les logements sociaux

Une convention de collaboration relative au développement du projet Tivoli quartier durable a été signée entre la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (S.L.R.B.), la S.D.R.B. et ASSAM scrl – SORELO scrl. (annexe 4). Cette convention précise les modalités de collaboration qui devront présider aux rapport entre ces organismes et le promoteur.

Les logements sociaux seront vendus à Assam-Sorelo mais la S.L.R.B. assume pour le compte d'Assam et de Sorelo, l'ensemble des obligations financières résultant de la conception et de la construction des logements sociaux. Le prix de vente des logements sociaux sera déterminé sur base du plan financier définitif.

Les quotités de terrains correspondant aux immeubles de logements sociaux seront elles vendues par le S.D.R.B. et/ou IMMOTIVOLI SA à Assam scrl – Sorelo scrl selon les termes du chapitre 5 de ladite convention.

Selon les termes du chapitre 7 de ladite convention, les logements sociaux deviendront la propriété de la s.c.r.l. Assam et la s.c.r.l. Sorelo à la réception provisoire (voir point 3.9.6.).

### 2.8.4. Les crèches

L'acquisition des crèches par la Ville de Bruxelles a fait l'objet d'un accord de principe du Collège. D'autres organismes publics ou privés peuvent toutefois se montrer intéressés par cette acquisition. Avant l'attribution du marché, une convention sera signée soit avec la Ville sur base de cet accord, soit avec un autre organisme. Le permis d'urbanisme définitif devra rencontrer les exigences du service des crèches de la Ville telles qu'elles sont détaillées dans l'annexe 13, exigences qu'il y lieu de rencontrer dans la présente offre. Le prix de vente des crèches sera établi sur base du plan financier définitif.

### 2.8.5. Les commerces

La réalisation des commerces fait partie intégrante du projet. Sa réalisation complète, bien que ne faisant l'objet d'aucun subside, est donc une partie constitutive du marché.

Si ils ne sont pas réalisés simultanément aux logements à prix conventionné, leur achèvement devra être effectif dans un délai maximum de un an à dater de la réception provisoire des travaux des derniers logements à prix conventionné.

Le promoteur est responsable de la vente des commerces et autres parties libres.

#### 2.8.6. Équipement : Antenne de la Cellule propreté publique

L'acquisition d'une antenne de la Cellule Propreté publique du Département Travaux de Voirie par la Ville de Bruxelles a fait l'objet d'un accord de principe en séance du 15 mars 2012, du Collège des Bourgmestre et Échevins. Le prix de vente de cet équipement sera établi sur base du plan financier définitif.

Une copie de l'extrait du Registre des délibérations du Collège se trouve en annexe 14.

## 2.9. Assurance (article 38)

Le promoteur est tenu de conclure une assurance tous risques chantier conformément à l'article 22 de l'arrêté d'application du 26 septembre 1996.

Cette assurance devra être étendue aux risques d'étanchéité pendant les deux années qui suivent la réception provisoire, sauf si ce risque n'est pas exclu de l'assurance de responsabilité décennale.

Le promoteur est également tenu d'assurer la responsabilité décennale par un contrat d'assurance. Il fait également contrôler le gros œuvre fermé par un bureau de contrôle agréé par l'assurance.

## 2.10. Conventions auteur de projet et bureau d'études

Une copie des conventions des auteurs de projet et des bureaux d'études sera transmise au pouvoir adjudicataire après l'attribution du marché et la fixation du plan financier définitif.

Les honoraires repris dans lesdites conventions seront repris dans le plan financier. Dans le cas où les honoraires inscrits dans le plan financier seraient plus élevés que dans la convention, le pouvoir adjudicataire se réserve le droit de rectifier les montants dans le plan financier final qui détermine le montant définitif des subsides.

# 3. Troisième partie : Clauses techniques

## 3.1. Objet du marché & Localisation

La présente opération de rénovation urbaine consiste à aménager un vaste terrain vague sis entre les rues Claessens, du Tivoli, de Wautier et de Molenbeek à Laeken (1020 Bruxelles) en y réalisant un quartier durable exemplaire (voir 1.5 page 9).

Le présent marché porte sur la réalisation des espaces publics (voiries) et de leur équipement, du parc (lot 8) et la construction des lots 1, 2, 3, 4, 7 du permis de lotir. Il ne concerne en conséquence pas les lots 5 et 6 réservés à des modes de réalisation expérimentaux[6].

## 3.2. Cadre réglementaire

Le promoteur aura comme obligation de réaliser la totalité de l'aménagement du site Tivoli pour lequel il aura été retenu, de la conception à la vente, en ce compris les voiries avec leurs équipements, le parc public, les logements à prix conventionné, les logements sociaux et les autres affectations.

Le projet doit répondre aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) et aux plans d'urbanisme en vigueur. Il doit être conforme aux prescriptions du permis de lotir « Tivoli » (délivré le 14 juillet 2011 et en cours de modification[7]) qu'il ne peut modifier. Au cas où de légères dérogations à ce permis de lotir étaient envisagées, elles devront faire l'objet d'une note séparée explicitant la nature et les raisons de cette demande de dérogation(s). Par contre, aucune modification du permis de lotir ne pourra être envisagée sous peine d'irrégularité de l'offre.

Pour ce qui concerne le logement à prix conventionné, le projet présenté doit être conforme à la description du logement de la S.D.R.B. (annexe 3).

Pour ce qui concerne le logement social, le projet présenté doit être conforme à la description du logement de la S.D.R.B. (annexe 3) et à la description du projet de création d'un habitat solidaire Quartier Tivoli (annexe 5).

Pour ce qui concerne les logements adaptables aux PMR, pour toute question non réglée par la description du projet de création d'un habitat solidaire Quartier Tivoli, il y a lieu de se référer au guide d'aide à la conception d'un logement adaptable (annexe 6).

Pour ce qui concerne les crèches, le projet présenté doit être conforme aux exigences définies par la Ville de Bruxelles dans l'annexe 13.

Pour ce qui concerne les voiries qui seront toutes rétrocédées à la Ville de Bruxelles, le projet doit donc être conforme au cahier des charges établi par la Ville. Les voiries doivent impérativement respecter les alignements entre façades, tels qu'ils apparaissent dans les plans du permis de lotir : voiries de 13 et de 15 mètres de large et mail de 12 mètres de large.

---

[6] Les lots ici mentionnés font référence aux lots tels que définis dans le permis de lotir, cette notion ne s'entend pas au sens de l'article 18 alinéa 2 de la loi du 24 décembre 1993.

[7] Cette modification porte sur une réduction de la largeur de la nouvelle voirie à créer entre la rue de Molenbeek et la rue Claessens qui passe de 15 mètres à 13 mètres (0,50 m de réduction de la largeur du trottoir côté GreenBizz et 1,50 m de réduction de la largeur du trottoir côté logements).

En ce qui concerne les prix de vente des logements à prix conventionné[8], le pourcentage des subsides et les conditions d'accès des acquéreurs, l'offre du soumissionnaire doit respecter les critères imposés à la S.D.R.B. par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 1er juin 2006 relatif à l'octroi de subsides pour la mission de Rénovation Urbaine de la S.D.R.B.[9]

Le programme global ci-dessous précise certains points de la description du logement de la S.D.R.B.

Lors de la rédaction des clauses techniques du cahier des charges destiné à l'entreprise de construction, l'adjudicataire et ses conseils (architectes et ingénieurs) utiliseront comme cadre de référence minimale, en ce qui concerne les matériaux et les techniques d'exécution, les cahiers des charges pour la construction du logement social en Région Flamande (« B2005 ») et en Région Wallonne (« CCT SWL 2009 »), ou la version plus récente en vigueur trois mois avant la soumission.

Ces deux cahiers des charges de référence peuvent être téléchargés gratuitement respectivement sur les sites : www.vmsw.be et www.swl.be.

En cas de discordance entre une spécification du présent cahier des charges et une spécification d'un de ces cahiers des charges, c'est toujours la spécification du présent cahier des charges qui l'emportera. En cas de discordance entre les deux cahiers des charges de référence, le promoteur signalera la référence qu'il utilise.

Si le pouvoir adjudicateur constate, lors du dépouillement, qu'une offre n'est pas strictement conforme au présent cahier des charges, il décide de la régularité de l'offre, en fonction de la nature et de l'importance de la non-conformité.

## 3.3. Expression architecturale et composition de l'équipe

Il importe de donner à ce futur quartier durable une image forte tout en respectant trois critères :

- Une cohérence urbanistique de l'ensemble ;
- Une expression architecturale diversifiée et de qualité ;
- Une démarche volontariste qui intègre la poursuite des objectifs de durabilité dès la conception initiale des constructions.

La démarche de l'auteur de projet pour atteindre ces objectifs et imposer une vision globale du projet qui permette l'expression de singularités et d'originalités à l'intérieur d'un cadre commun devra également concilier deux axes :

- Promouvoir un quartier durable exemplaire qui intègre les bonnes pratiques qui caractérisent le développement durable et propose des solutions **innovantes <u>ET</u> fiables** ;
- Assurer une intégration optimale de ce nouveau quartier dans un contexte urbain périphérique à la fois dense et mixte.

Pour rappel, aucun lot du permis de lotir ne pourra être confié qu'à un seul bureau d'architecture.

[8] En ce qui concerne les prix des logements conventionnés il convient de se reporter au point 2.6. du présent Cahier spécial des charges.

[9] Dans le cadre du présent marché, il n'y a pas lieu de se référer au futur Arrêté.

## 3.4. Participation

L'asbl PERIFERIA[10] a été mandatée par la S.D.R.B. pour assurer ce rôle. Elle sera donc l'interlocuteur du promoteur sur cet aspect de l'élaboration du projet.

Une copie du cahier des charges se trouve à l'annexe 19.

Le projet TIVOLI s'inscrit dans la volonté des acteurs publics de créer un quartier durable tant sur le plan des techniques de construction, des économies d'énergie que de la participation.

L'objectif majeur de l'axe participatif est de créer un quartier durable et attractif qui suscite l'envie d'en devenir un habitant, un quartier où l'on se sente bien. Les sous objectifs sont :

- Intégrer le nouveau quartier et ses habitants dans le quartier existant et les sensibiliser à la problématique de comportements durables ;
- Intégrer le quartier existant et ses habitants dans le nouveau quartier et les sensibiliser à la problématique de comportements durables ;
- Créer un « quartier durable exemplaire ».

Pour atteindre cet objectif, deux approches sont développées et prises en charge par la SA IMMOTIVOLI, à savoir, l'approche informative et l'approche participative.

**L'approche informative** comprend le placement de panneaux d'informations sur le terrain, la création d'un site web de type blog et d'un point d'information, l'élaboration et la production d'une brochure d'information « TIVOLI objectif 2015 » et de supports nécessaires pour inviter les habitants aux événements liés au volet participatif.

**L'approche participative** vise à établir un plan d'actions et un programme de participation étayés par un planning. Elle sera complétée par la participation active des habitants et des « futurs habitants » afin de recueillir leurs avis, leurs suggestions. Concrètement cela consiste à mettre en place des espaces de dialogues entre les habitants actuels, les « futurs habitants » et le pouvoir adjudicateur lors de séances plénières, d'ateliers de co-production et de journées organisées dans le quartier. Ceux-ci permettront de formuler des propositions ou des amendements au projet proposé. Le maître d'ouvrage, le promoteur et l'auteur de projet ne retiendront que les propositions ou les amendements qui auront été avalisés par le comité de pilotage et ils expliciteront ces choix auprès des participants.

L'élaboration et l'évaluation du programme de participation sont traduites dans une « feuille de route quartier durable » évolutive dans le temps. Les thématiques abordées lors des forums de discussion seront, entre autres : les espaces publics (voiries et parc), équipements, commerces, mobilité, thèmes liés à l'environnement et à ses applications dans le projet Tivoli. Chaque processus participatif alimentera le contenu de la « feuille de route de quartier durable ».

Le promoteur et son auteur de projet seront associés au comité de pilotage mis en place dans le cadre de la participation. Ce comité sera constitué par les représentants du pouvoir adjudicateur ainsi que par des personnes émanant de diverses administrations impliquées dans le projet (ville de Bruxelles, IBGE, ADT). Seuls les éléments ayant été validés et considérés comme réalisables par ce comité de pilotage seront repris dans la feuille de route.

Afin de faciliter la communication, une maquette du site sur base des gabarits du permis de lotir ainsi que des rues périphériques avoisinantes sera réalisée par la S.D.R.B. à une échelle de 1/250. Pour illustrer le développement du site, le promoteur devra remplacer chaque

[10] Asbl Périféria : Rue de la Colonne n°1- 1080 Bruxelles / Coordinateur : Monsieur Patrick BODART Tel : 02/544.07.93

immeuble de la maquette de base par une maquette commerciale de l'immeuble tel que déposé au dépôt de la demande de permis d'urbanisme.

## 3.5. Programme

### 3.5.1. Tableau des superficies

Selon le permis de lotir :

| | |
|---|---|
| Superficie du terrain à aménager : | 27.910 m² |
| Zone de parc : | 2.042 m² |
| Voiries et place publique : | 8.433 m² |
| Zone de bâtisse : | 9.761 m² |
| Superficie maximale bâtie hors sol : | 49.962 m² |
| dont superficie max. de commerce : | 1.000 m² |
| dont superficie max. d'équipement : | 1.300 m² |
| Zone de cours et jardin : | 4.002 m² |

**Attention** : Ces surfaces indicatives comprennent les lots 5 et 6 du permis de lotir qui ne sont pas concernées par le présent marché.

### 3.5.2. Logement

Tous les lots destinés au logement devront comprendre **± 70 %** de logement conventionné et **± 30 %** de logement social.

L'objectif poursuivi est de produire le plus grand nombre possible de logements de qualité.

À titre indicatif, le tableau ci-dessous reprend par lot du permis de lotir le nombre estimé de logements, pour un total évalué à 426 logements. La clé de répartition est de 68 % de logement conventionné et 32 % de logement social (hors équipement et commerce).

| | Plancher net | | Conventionné | | Social | | TOTAL LOGEMENT | | Crèche (m²) | Commerce (m²) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Surface (m²) | ± nbre | Surface (m²) | ± nbre | Surface (m²) | ± nbre | | |
| LOT 1 | 8.868 | m² | 5.753 | 64 | 2.465 | 27 | 8.218 | 91 | 650 | |
| LOT 2 | 7.667 | m² | 5.369 | 60 | 1.798 | 20 | 7.167 | 80 | | 500 |
| LOT 3 | 9.524 | m² | 5.658 | 63 | 3.865 | 43 | 9.524 | 106 | | |
| LOT 4 | 7.545 | m² | 4.541 | 50 | 1.854 | 21 | 6.395 | 71 | 650 | 500 |
| LOT 7 | 7.019 | m² | 4.563 | 51 | 2.456 | 27 | 7.019 | 78 | | |
| | 40.623 | m² | 25.884 | 288 | 12.438 | 138 | 38.323 | 426 | 1.300 | 1.000 |
| | 100% | | 64% | | 31% | | 95% | | 3% | 2% |

#### 3.5.2.1. Logement à prix conventionné SDRB

Le projet devra prévoir au moins 50 % de logements de 2 chambres et 20 % de logements de 3 chambres. Le solde (30 %) pourra accueillir au choix des logements de deux à trois chambres ; des plus grands appartements ou des logements 1 chambre. Les studios sont interdits.

Ce pourcentage concerne le nombre de logements et non la superficie.

Le stationnement des véhicules privés doit être prévu en sous-sol. Les rez-de-chaussée pourront être légèrement rehaussés. Il y a lieu de respecter le permis de lotir. Des boxes de garages peuvent être envisagés.

#### 3.5.2.2. Logement sociaux

Chaque îlot comprendra ± 30% de logements sociaux. Ceux-ci seront bâtis sur un sous-sol commun à tous les immeubles de l'îlot (une copropriété générale), mais ils devront être conçus de manière à constituer des entités de gestion indépendantes.

Les logements sociaux répondront aux même caractéristiques que les logements conventionnés sous réserve des superficies reprises ci-dessous et à l'exception des caractéristiques de l'habitat solidaire.

Aucun commerce ne peut se situer dans un immeuble social, sous peine d'irrégularité.

##### *3.5.2.2.1. Programme et surface :*

**95 %** des logements devront être des logements sociaux classiques et **5 %** réservés à de l'habitat solidaire. Ces pourcentages se comprennent sur la superficie totale hors sol des logements sociaux.

Le programme des logements sociaux classiques défini par Assam-Sorelo et les surfaces préconisées dans le plan régional du logement s'établissent comme suit :

Studio : ..................± 2,5 %.........± 40 m²
1 chambre : .............± 35 %..........± 55 m²
2 chambres : ............± 25 %..........± 70 m²
3 chambres : ............± 25 %..........± 85 m²
4 chambres : ............± 7,5 %........ ± 100 m²
5 chambres : ............± 5 % .......... ± 120 m²

Ces pourcentages se comprennent sur le nombre total de logement.

Ces surfaces seront respectées sauf dans le cas où les aménagements prévus dans le descriptif S.D.R.B. ne sont pas possibles. Les surfaces minimales définies dans le descriptif pourront alors être exceptionnellement d'application. Les logements sociaux ne doivent pas être PMR adaptables.

Les caractéristiques de l'habitat solidaire sont définies en annexe 5

### 3.5.3. Crèches

Le permis de lotir prévoit de réaliser dans chacun des lots 1 et 4 une crèche et/ou halte d'accueil ou de la petite enfance d'une capacité d'accueil cumulée de minimum 55 places. Cette localisation doit être respectée sous peine d'irrégularité.

La Ville de Bruxelles a exprimé le besoin pour deux crèches de 48 places, soit une superficie totale de 960 m² brute bâtie par crèche, soit **20 m² brut** par enfant. Les sections de crèches au sein des infrastructures sont jumelées par deux.

Le Collège des Bourgmestre et Échevins de la Ville de Bruxelles a adopté en séance du 9 février 2012 le principe de collaborer avec la S.D.R.B. pour la réalisation de deux nouvelles crèches. Une copie de la décision se trouve en annexe 13. Il n'est pas exclu qu'un autre organisme soit aussi susceptible d'acquérir un de ces équipements, voire les deux.

Le programme, le tableau des superficies et les règlements d'application se trouvent en annexe 13.

Au cas où les besoins de la Ville de Bruxelles dérogeraient aux prescriptions du permis de lotir et où une simple dérogation ne permettrait pas de rencontrer ces besoins, une modification du permis de lotir pourra être introduite par le promoteur. Les délais d'exécution seront suspendus pendant la période correspondante à cette procédure. Les frais de modification du permis seront à charge de la Ville de Bruxelles.

### 3.5.4. Équipement : Antenne de la Cellule propreté publique

La Ville de Bruxelles a demandé d'intégrer un équipement d'intérêt collectif dans le projet pour y installer une petite antenne de la Cellule de propreté publique du Département Travaux de Voirie.

Le Collège des Bourgmestre et Échevins de la Ville de Bruxelles a adopté en séance du 19 mars 2012 le principe de l'acquisition de cette antenne. Une copie de la décision se trouve en annexe 14.

Ce local répond au programme et prescriptions techniques reprises dans cette même annexe 14.

### 3.5.5. Commerces

Des commerces doivent être implantés dans les lots 2 et 4. La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser 500 m² brut par lot, sous peine d'irrégularité. La superficie minimale des commerces dépendra du résultat des besoins.

Les commerces ne font pas l'objet d'un subside.

### 3.5.6. Espace commun

On tiendra compte des suggestions qui seront émises dans le cadre de la participation pour éventuellement aménager un espace commun et convivial d'une centaine de m² destiné à favoriser la cohésion sociale dans le quartier. Les modalités de gestion et de financement de cet espace seront à définir en cours d'élaboration du projet.

## 3.6. Le développement durable

### 3.6.1. Performance énergétique

Sous peine d'irrégularité, toutes les constructions devront répondre aux critères du passif.

En mai 2013, pour être certifié passif, un logement doit répondre aux critères suivants[11] :

- Besoin en énergie pour le chauffage : le besoin en énergie pour le chauffage est inférieur ou égal à 15 kWh/m².an, (calcul avec le logiciel PHPP) ;
- Étanchéité à l'air : le résultat du test blower door est inférieur ou égal à 0,6 h-1 (taux de renouvellement d'air mesuré à une différence de 50 Pascals) ;
- Pourcentage de surchauffe : Le pourcentage de surchauffe dans le bâtiment (plus de 25°C) est inférieur ou égal à 5% (calcul avec le logiciel PHPP) ;
- Énergie primaire (uniquement en Région Bruxelles Capitale) : L'énergie primaire du bâtiment est inférieure ou égale à 45 kWh/m².an pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et les auxiliaires (calcul avec le logiciel PHPP) ;

Le manuel PHPP 2007 et ses annexes ainsi que le vade-mecum (consolidé) 2011 sont d'application.

De plus, la description du logement de la S.D.R.B. à destination du promoteur et des concepteurs précise que l'immeuble, quelles que soient les fonctions qu'il abrite, doit atteindre un **K15 maximum**.

Sous peine d'irrégularité, **35 %** des logements devront répondre à la définition du « zéro énergie ».

Dans l'appel à projets bâtiments exemplaires 2012, un bâtiment « zéro énergie » est défini comme un bâtiment qui a des performances énergétiques très élevées et dont les consommations sont couvertes pas des énergies provenant de sources renouvelables sur site. Si cette couverture n'est pas totale, alors le solde doit être couvert par des techniques qui utilisent le plus efficacement possibles les combustibles fossiles (pétrole, gaz, électricité grise) tout en veillant à compenser cette dernière. La compensation doit être réalisée par un investissement dans une installation de production d'énergie renouvelable, à proximité ou lointaine, qui produit l'équivalent (kWh) de la consommation d'énergie fossile.

Toute autre combinaison astucieuse qui permette d'atteindre cet objectif « zéro énergie » peut être proposée. Dans le cadre du présent projet, seul les besoins en énergie primaire pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, l'électricité auxiliaire (ventilation, pompe circulation…) et le refroidissement et l'éclairage du bâtiment, en situation « normalisée » selon le Vade Mecum PHPP, seront considérés.

### 3.6.2. Chauffage urbain

Une étude de pertinence des systèmes de production et de distribution de chaleur a été réalisée. Celle-ci démontre l'intérêt tant économique qu'écologique d'opter pour une production centralisée pour le quartier durable Tivoli. Les résultats de l'étude se trouve en annexe 15.

Par conséquent, le présent marché intègre un chauffage urbain dans tous les lots du permis de lotir concerné par le marché et permet des extensions du réseau vers les lots 5 et 6, vers Greenbizz, voire le Byrrh. Le coût des extensions sera à charge des futurs utilisateurs.

[11] www.maisonpassive.be (voir les Critères)

La régulation est faite unité par unité.

### 3.6.3. Maîtrise hydraulique

Le projet devra développer une gestion durable de l'eau tant au niveau de la parcelle que du bâtiment, en visant à restituer les eaux pluviales au milieu naturel le plus en amont possible.

Cette gestion se fera de préférence à ciel ouvert afin que l'eau soit un élément de composition paysagère important. L'optimum à atteindre est l'absorption de l'entièreté des eaux de pluie sur la parcelle pour tout type d'épisode pluvieux afin de la soustraire définitivement au ruissellement par infiltration, évapo(transpi)ration, et/ou utilisation domestique tout en déduisant les quantités nécessaires au rinçage du réseau. Le dispositif envisagé est capable d'absorber deux épisodes pluvieux en 24 heures. On en tiendra compte dans le dimensionnement selon les possibilités de vidange.

Par ailleurs, le permis de lotir impose une citerne d'eau de pluie d'une capacité minimale de 5.000 litres par immeuble à appartements et une citerne tampon (bassin d'orage) d'une capacité minimale de 33 litres par $m^2$ de toitures en projection horizontale.

Le projet devra prévoir une utilisation domestique de l'eau de pluie et une utilisation aux fins de l'arrosage des espaces verts.

#### *3.6.3.1.* Recyclage de l'eau grise *in situ*

La quantité d'eau récoltée sur les toitures est souvent trop faible pour couvrir l'ensemble des besoins ne nécessitant pas de l'eau potable (les toilettes, l'entretien des bâtiments, l'arrosage des espaces verts…).

Dans le but de diminuer la consommation d'eau potable, le projet devra prévoir le recyclage de l'eau grise in situ pour alimenter les besoins en eau des affectations ne nécessitant pas d'eau potable, tels les chasses des toilettes, l'entretien des bâtiments… Le solde sera éliminé par évaporation, infiltration et par percolation dans le sol.

### 3.6.4. Matériaux et déchets

Une attention particulière sera apportée à la réduction des impacts environnementaux en termes de déchets, d'émissions et de rejets en tenant compte d'une utilisation efficace des ressources par le choix de matériaux et techniques constructives, par une gestion optimale des déchets de chantier et d'exploitation. On veillera également à limiter le transport de remblais et de déblais de terre.

#### 3.6.4.1. Gestion des déchets de chantier

La gestion des déchets sera prise en considération dès la phase de conception et ce tant par le concepteur que le soumissionnaire, qui pourront fixer des objectifs de prévention et de recyclage. Afin de stimuler le tri des déchets de construction à la source, le soumissionnaire réalisera un inventaire déchets. Cet inventaire est téléchargeable sur le site de Bruxelles environnement.

(http://www.bruxellesenvironnement.be/uploadedFiles/Contenu_du_site/Professionnels/Secteurs/Construction/Déchets/Infofiches_INVENTAIRE_DECHETS_FR.pdf).

En matière de gestion des déchets de construction sur chantier, l'entreprise veillera à un niveau de tri tel que les fractions suivantes soient collectées séparément :

- Matériaux récupérables et/ou réutilisables ;
- Déchets dangereux incinérables ;
- Déchet dangereux non incinérables ;
- Déchets recyclables : déchet inertes, déchets plastiques, déchets métalliques, déchets bois ;
- Déchets non valorisables incinérables ;
- Déchets non valorisables et non incinérables ;

L'entreprise se conformera aux recommandations reprises dans le Guide de gestion des déchets de construction et de démolition. Le guide est téléchargeable sur le site de Bruxelles Environnement.

http://documentation.bruxellesenvironnement.be/documents/Guide_Dechets_construction_FR.PDF?langtype=2060

#### 3.6.4.2. Matériaux

Lors de l'élaboration du choix du procédé constructif, l'auteur de projet veillera à privilégier la préfabrication, le choix de matériaux aux dimensions standardisées et l'usinage local. Il veillera aussi à utiliser des techniques de construction permettant un démontage ultérieur aisé.

Il conviendra de veiller à ce que les matériaux répondent aux critères suivants :

- Teneur importante en matériaux recyclés ;
- Une bonne aptitude du matériau au démontage ;
- Privilégier les fixations mécaniques et éviter les colles (sauf sans solvant) entre les composants du bâtiment ;
- Récupération des matériaux en cas de démontage ou de démolition ;

Choix de matériaux à faible empreinte écologique, limiter l'utilisation des ressources, réduire la quantité de déchets.

Le choix des matériaux détermine fortement l'impact d'une construction ou d'une rénovation sur la santé et l'environnement. Au niveau de l'impact environnemental, nous retrouvons comme paramètres essentiels le type et l'origine de la matière première à partir de laquelle le matériau est fabriqué, les diverses nuisances lors de la mise en œuvre, la durée de vie et coûts environnementaux de l'entretien des matériaux, le potentiel de recyclage et l'impact environnemental de la filière de traitement.

La plupart de ces paramètres peuvent être intégrées et agrégées sous forme d'un cotation dans une étude de cycle de vie ou écobilan.

Ainsi on réalise une classification environnementale des matériaux de construction.

Dans ce marché, le système de cotation dénommé « NIBE » (Nederlands Instituut voor Bouwbiologie en Ecologie) sera utilisé en vue d'établir un classement des matériaux de construction. La préférence est donnée aux

matériaux à faible impact environnemental. On privilégiera les classes 1a à 1c et on évitera les classes 4a à7C. Afin de comparer les options de choix de façon objective, la comparaison s'effectuera sur base de données établies pour des unités fonctionnelles équivalentes. Par exemple : lorsque deux matériaux isolants thermiques sont comparés d'un point de vue de leur impact environnemental, la base de comparaison est la valeur U atteinte par la paroi en question.

Pour le dépôt de l'offre, un tableau sera fourni par le soumissionnaire, reprenant pour chaque matériaux du gros œuvre, de l'étanchéité et de l'isolation la classe NIBE et une description du matériau.

#### 3.6.4.3. Le compostage

L'objectif du compostage est de séparer la plus grande quantité possible de déchets organiques, les déchets de jardinage y compris, des déchets résiduels évacués vers l'incinérateur.

Le projet d'aménagement des intérieurs d'îlot prévoit un endroit pour le compostage ne perturbant pas les résidents. La distance parcourue est de max 100 m.

Le budget de 100 €/m² repris au point 3.7.3. inclus l'installation des bacs/conteneurs de compostage.

## 3.7. Espace public et expression paysagère

La qualité paysagère du site est un élément déterminant de la qualité du futur quartier durable. Le rôle du paysagiste qui sera associé dès la conception initiale du projet est donc décisif pour assurer une cohérence paysagère de l'ensemble du projet en veillant à un traitement différencié des intérieurs d'îlot en fonction des lots et de leur relation à l'espace public.

Pour rappel, l'architecte paysagiste fait partie de l'équipe de l'auteur de projet.

Le permis de lotir demande de prévoir un local de rangement par lot équivalent à l'abri de jardin et de permettre l'installation de petits équipements sur l'ensemble du site.

La conception des espaces publics et des intérieurs d'îlot favorisera la mise en place d'un système de gestion collective des espaces verts par les habitants.

### 3.7.1. Aménagement des voiries et places publiques

La zone de voirie définie dans le permis de lotir sera cédée gratuitement à la Ville de Bruxelles à l'issue de la réalisation du projet. Aucune emprise privée ou qui ne serait pas conforme au cahier des charges de la Ville ne pourra s'étendre dans cette zone ou sous cette zone.

L'aménagement de la voirie est donc conforme aux cahiers des charges de la Ville de Bruxelles qui en assurera la réception et sera constitué de matériaux naturels (voir info fiches du Guide pratiques pour la conception des Espaces publics des quartiers durables).

http://documentation.bruxellesenvironnement.be/documents/IF_QDurables_INTRO_FR.PDF?langtype=2060

La réalisation des égouts est conforme aux prescriptions générales relatives au réseau d'égouttage d'un nouveau lotissement établi par VIVAQUA (annexe 7).

Le permis de lotir précise que de façon générale, l'aménagement de cette zone accorde la plus grande attention aux circulations dites lentes (piétons, vélos, personnes à mobilité réduite). Des matériaux semi-perméables sont utilisés pour les espaces de circulation non carrossables. Les différents aménagements veilleront à favoriser la biodiversité.

Nonobstant, il est demandé à l'auteur de projet de créer un espace public de qualité, invitant à la rencontre, destiné à tous et qui tiendra compte des propositions de la participation ainsi que des exigences de la Ville de Bruxelles.

### 3.7.2. Aménagement du parc public (lot 8)

Deux platanes d'orient remarquables inscrits sur la liste de sauvegarde sont implantés dans le lot 8. La S.D.R.B. a fait procéder, fin 2010, à un examen de ces deux arbres par un arboriste conseil qui a établi une liste de recommandations en vue de préserver ces grands arbres. Le permis de lotir impose de respecter l'avis de la Commission royale des Monuments et Sites relative aux arbres protégés émis en séance du 2 février 2011. Cet avis et le rapport d'étude font partie des annexes au présent cahier des charges (annexe 8)

Bien que la taille du parc soit modeste et que la présence des arbres impose une série de précautions (voir annexe 9), le permis de lotir précise qu'il y a lieu de permettre l'aménagement d'une plaine de jeux dans ce parc.

Conformément aux prescriptions édictées par l'IBGE, l'aménagement du parc est, d'une part, de bonne conception pour répondre aux besoins des habitants et, d'autre part, conçu de manière à minimiser les problèmes liés à la propreté, à l'entretien, au gardiennage et à la gestion en général. Une attention particulière sera accordée à la relation de ce parc avec les immeubles qui lui sont contigus et en particulier au niveau des rez-de-chaussée. Une éventuelle suppression des fermetures du parc vers les voiries devra s'accompagner de précautions en matière de sécurité et/ou d'aménagements favorisant le contrôle social.

Cet équipement devra également prendre en compte les propositions qui émaneront de la structure de participation.

Le parc sera cédé gratuitement à la Régie foncière régionale et il sera géré et entretenu par Bruxelles-Environnement-IBGE.

### 3.7.3. Aménagement des espaces verts en intérieur d'îlot

Comme le précise le point 3.10 des prescriptions urbanistiques du permis de lotir consacré au *traitement des limites*, les îlots sont clos et les intérieurs d'îlots semi-publics sont destinés aux résidents des immeubles qui constituent l'îlot. Les cages d'escalier disposeront d'un accès direct au jardin collectif.

Si les logements situés au rez-de-chaussée peuvent disposer d'une grande terrasse à usage privatif, le reste de l'intérieur des îlots devra être aménagé en jardin collectif accessible aux résidents de tous les logements de l'îlot concerné.

Une attention particulière sera accordée à l'interface terrasses privées/jardin collectif.

L'aménagement des jardins collectifs devra être particulièrement soigné et exprimer l'importance du rôle accordé aux qualités que de tels atouts constituent en ville. On veillera en particulier à la qualité de leur biodiversité, à leur accessibilité par les résidents, à l'aménagement éventuel d'aires pour enfants ne perturbant pas les résidents, une zone de culture et de potagers collectifs, à l'installation de noues,

bassin d'orage à ciel ouvert, à la sauvegarde et la restauration de l'habitat des insectes, chauves-souris, oiseaux, etc.

Un plan d'aménagement de ces espaces verts sera réalisé accompagné d'un plan de plantation et des plans techniques utiles. Ces plans devront obtenir l'accord préalable écrit de la SA IMMOTIVOLI. à cette fin, la SA IMMOTIVOLI sera associée à l'élaboration des plans et à toutes les réunions préparatoires.

Un budget minimum de € 100/m² HTVA devra être prévu pour les travaux d'aménagement de ces jardins. Ce budget comprend la plantation des essences (privilégier le choix des plantes indigènes), l'installation d'éventuels équipements (bancs, luminaires, aire de jeux…), l'aménagement des chemins d'accès, le drainage du jardin, la clôture et/ou les haies de séparation entre limites de propriété…

Ce budget exclu les aménagements propres au bâtiment, tel le drainage des fondations, l'obligation de prévoir 60 cm de terre arables au-dessus des parkings, les terrasses…

Ce budget sera contrôlé sur base de minimum 3 offres d'entreprises de jardin. Ces offres seront soumises pour examen à la SA IMMOTIVOLI.

En dérogation aux prescriptions reprises dans la description du logement S.D.R.B., la conception des espaces verts (toitures vertes, façades et jardins) atteint un CBS (Coefficient de Biotope par Surface) suivant les recommandations de l'I.B.G.E. – Bruxelles Environnement, soit 0,60 pour toute nouvelle construction.

### 3.7.4. Les toitures

Les toitures plates sont aménagées en toitures vertes. Afin de développer une réelle biodiversité on prévoira au minimum 30 cm d'épaisseur de substrat.

La création de véritables jardins en toiture est encouragée, ceux-ci sont aisément accessibles par les résidents de l'immeuble. Des potagers peuvent être aménagés en toiture.

## 3.8. Mobilité

### 3.8.1. Véhicules motorisés

Le permis de lotir prévoit les emplacements de parcage dans la partie enterrée des immeubles à appartements et exclut l'entrée des parkings dans les zones de cours et jardin.

Suite aux recommandations de l'étude d'incidence, la Ville de Bruxelles a accepté de réduire de 1 à 0,8 le nombre d'emplacements de parcage par appartement. Il convient donc d'atteindre cet objectif. Pour le logement social, il faut prévoit 0,6 emplacement de parcage par appartements. Ces emplacements de parcage sont destinés à être vendus aux futurs acquéreurs suivant les mêmes règles que les logements. Chaque emplacement occupe en moyenne 13 m² net en sous-sol. C'est cette surface unitaire qui est obligatoirement comptabilisée dans le plan financier.

Afin de permettre la vente éventuelle des emplacements de parcage à des personnes n'habitant pas l'îlot et d'assurer la sécurité des logements situés au-dessus des parkings, un accès sécurisé et séparé des logements est prévu vers les emplacements de stationnement.

Une implantation *Cambio* de 3 emplacements dans la voirie devra être prévu. L'équipement spécifique de cette station sera installé en collaboration avec la Ville de Bruxelles.

### 3.8.2. Vélos

Le permis de lotir prévoit 0,5 emplacement véhicules deux-roues par logement. C'est cette norme qui est applicable pour les logements sociaux.

Il est à noter que pour les logements à prix conventionné et ceci en dérogation aux prescriptions reprises dans la description du logement S.D.R.B., le nombre d'emplacements à prévoir par logement est :

| Type de logement | nombre minimal d'emplacements de vélo |
|---|---|
| Appartement 1 chambre | 1 |
| Appartement 2 chambres | 2 |
| Appartement 3 chambres | 3 |

Le local à vélo est distinct du parking, il peut éventuellement se situer à l'extérieur du bâtiment et est facile d'accès depuis la rue. Le local pour vélos est couvert, sécurisé et implanté à moins de 15 m des entrées des logements.

Une station *Villo* est aménagée rue de Molenbeek. L'équipement spécifique pour cette installation ou son déplacement seront négociés avec la Ville de Bruxelles.

## 3.9. Exécution du marché

Afin d'assurer une bonne collaboration de l'ensemble des partenaires, tant publics que privés impliqués dans la réussite de cette opération, un comité de suivi sera mis en place. Le pouvoir adjudicateur et le promoteur en assureront conjointement la direction. Ce comité aura comme mission de faciliter l'accord des différents intervenants avant l'introduction des demandes de permis. Selon les nécessités, ce comité pourra faire appel aux représentants de la Société de logements sociaux, de la Ville de Bruxelles, de Bruxelles-Environnement, de l'Administration régionale, du Maître architecte ou de tout autre organe utile à l'établissement des dossiers de demande de permis.

### 3.9.1. Matériaux

Le choix des matériaux devra recevoir l'accord du fonctionnaire dirigeant préalablement à toute mise en œuvre.

La priorité dans le choix des matériaux est l'eco-bilan de ceux-ci. Si le choix ne respecte pas cette priorité, la motivation est donnée (mise en œuvre, situation de l'ouvrage…).

### 3.9.2. Permis

Toute demande de permis devra obtenir l'accord préalable écrit de la SA IMMOTIVOLI avant son dépôt. Les demandes de permis déposées à la Ville devront préalablement avoir été signées par la SA IMMOTIVOLI.

À cette fin, la SA IMMOTIVOLI sera associée à l'élaboration des plans et à toutes les réunions préparatoires au dépôt des permis (urbanisme et environnement).

Le dossier final sera soumis à la SA IMMOTIVOLI 15 jours avant la date prévue pour son dépôt.

Les bureaux d'études (techniques spéciales, stabilité, acoustique…) et le coordinateur sécurité participeront à l'élaboration des plans de permis afin de tenir compte des dimensions de la structure portante, des équipements et des techniques.

Les demandes de permis d'urbanisme et d'environnement pour les constructions sont à introduire au plus tard endéans les 12 mois de l'attribution du marché.

### 3.9.3. Les voiries et le parc

La demande de permis d'urbanisme pour les voiries et le parc est à introduire au plus tard endéans les 5 mois de l'attribution du marché.

Cette demande devra obtenir l'accord préalable écrit de la SA IMMOTIVOLI avant son dépôt.

### 3.9.4. Délais de garantie

Pour tous les équipements (ascenseurs, chauffage, double flux…), l'entretien des installations sera assuré par des entreprises agréées pendant tout le délai de garantie. Le coût de cet entretien est à charge du promoteur ou de l'entreprise générale.

### 3.9.5. Les logements à prix conventionné

#### 3.9.5.1. Suivi chantier

Le cahier des charges des travaux et les plans d'exécution respectent le présent cahier des charges, un représentant de la S.D.R.B. sera associé à l'élaboration de ceux-ci. La version finale sera soumise pour approbation de la SA IMMOTIVOLI au moins 45 jours avant la commande à l'entrepreneur. La version corrigée sera transmise 15 jours avant ladite commande à SA IMMOTIVOLI.

Le fonctionnaire dirigeant assistera aux réunions hebdomadaires de chantier. Il émettra ses remarques éventuelles qui seront actées dans le procès-verbal. Celui-ci mentionnera le suivi des remarques.

#### 3.9.5.2. Délais d'exécution

L'ensemble du projet de logements à prix conventionné doit être achevé en une seule phase endéans les 48 mois de l'obtention du permis d'urbanisme définitif et exécutoire (réception provisoire des travaux par les acquéreurs, P.V. de remarques levées et signés par les acquéreurs).

Ces délais ne peuvent être prorogés que moyennant motivation substantielle et avec accord préalable de la SA IMMOTIVOLI.

Les travaux devront débuter dans les six mois après la date de l'obtention du permis d'urbanisme définitif et exécutoire. Dans le cas d'un recours au Conseil d'État, aucune vente ne pourra être réalisée avant l'achèvement du gros œuvre.

#### 3.9.5.3. Livraison des logements

L'aménagement des abords, des parkings et des parties communes est suffisamment achevé pour permettre un accès aisé aux acquéreurs des logements réceptionnés dès la première occupation.

Une **réception technique préalable** des communs et du logement doit avoir lieu avec le fonctionnaire dirigeant avant la réception provisoire des travaux par l'acquéreur.

Pour la réception technique préalable :

- Les communs et le logement sont parfaitement éclairés et nettoyés ;
- Tous les compteurs doivent être raccordés (eau, gaz, électricité) ;
- Les tests aérauliques et acoustiques doivent avoir été réalisés.

Le nombre de réceptions techniques préalables sera limité à 4 logements par jour par fonctionnaire dirigeant. Celles-ci devront être réalisées en présence de l'architecte, du promoteur, de l'entrepreneur et des bureaux d'études et de contrôle.

La réception provisoire du logement par l'acquéreur ne peut avoir lieu sans l'accord préalable du fonctionnaire dirigeant.

Le dossier d'intervention ultérieure (DIU) à remettre aux acquéreurs (parties privatives) et au syndic (parties communes) sera soumis pour accord au fonctionnaire dirigeant. Ce document sera remis – au choix de l'acquéreur - en français ou en néerlandais pour les parties privatives et sera rédigé dans les deux langues pour ce qui concerne les parties communes. Les réceptions provisoires des travaux ne pourront pas avoir lieu tant que les DIU ne seront pas remis aux acquéreurs et au syndic.

Le P.V. de réception provisoire devra mentionner le délai pour la levée des remarques.

### 3.9.6. Logements sociaux

Lors de l'exécution du marché, la S.L.R.B. et Assam et Sorelo seront invités à des réunions techniques lors de la conception des plans, lors du suivi du chantier et plus particulièrement si des éventuelles questions sont soulevées dans le suivi de chantier concernant les logements sociaux, et ce jusqu'à la levée des remarques de la réception technique préalable. Ils seront représentés lors de la réception technique préalable organisée par IMMOTIVOLI.

Les logements sociaux seront exécutés simultanément aux logements à prix conventionné.

### 3.9.7. Les crèches et autres équipements

Les crèches et autres équipements seront exécutés simultanément aux logements à prix conventionné.

## 3.10. Vente

Lors de la vente des constructions, la SA IMMOTIVOLI vendra aux acquéreurs les quotités de terrains pour la fraction correspondante de la valeur précitée.

### 3.10.1. Logements à prix conventionné

En ce qui concerne la vente des logements à prix conventionné, il y a lieu de se conformer aux modalités décrites ci-après.

#### 3.10.1.1. TVA

Le taux de TVA sur les logements à prix conventionné est à ce jour de 6 %.

#### 3.10.1.2. Notaire

La S.A. IMMOTIVOLI désignera un notaire qui sera chargé de la passation de tous les actes authentiques liés au(x) projet(s) sélectionnés, en ce compris les actes de lotissement et de base.

Le promoteur peut lui adjoindre un autre notaire et il informe la SA IMMOTIVOLI et la S.D.R.B. du choix de son notaire au plus tard à l'obtention du permis d'urbanisme.

#### 3.10.1.3. Droit de superficie

La SA IMMOTIVOLI et la S.D.R.B. s'engagent, chacune de son côté, à mettre l'ensemble du terrain à la disposition du promoteur en établissant un droit de superficie à son profit pour une durée de cinq ans.

L'acte authentique constitutif du droit de superficie sera passé dans les deux mois de l'obtention du permis d'urbanisme définitif et exécutoire.

Dès la notification du marché, la SA IMMOTIVOLI et la S.D.R.B. donneront une autorisation d'accès au terrain mais, à ce stade, uniquement pour préparer le chantier.

La SA IMMOTIVOLI et la S.D.R.B. ne supporteront aucune responsabilité et aucune garantie quant à la nature du sol et particulièrement de celle découlant des articles 1641 et 1643 du Code civil, à l'exception des obligations qui découlent pour elle de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués.

Les frais du droit de superficie ainsi que toutes les taxes grevant le terrain ou les bâtiments (notamment le précompte immobilier) seront à la charge du promoteur à partir de l'acte précité.

Le promoteur ne peut céder les droits et obligations afférents au droit de superficie sans un accord écrit et préalable du pouvoir adjudicateur.

Le promoteur ne peut grever le droit de superficie d'aucune hypothèque ou servitudes conventionnelles sans un accord écrit et préalable du pouvoir adjudicateur.

Le droit de superficie s'éteint au fur et à mesure des ventes.

#### 3.10.1.4. Vente sur plans ou en construction et constitution de la garantie loi Breyne

Les logements et accessoires (caves, parkings et terrasses) pourront être mis en vente sur plan, exclusivement aux acquéreurs inscrits sur le fichier chronologique de la S.D.R.B., dès que la SA IMMOTIVOLI aura constaté que tous les documents destinés aux candidats acquéreurs (en français et en néerlandais), repris ci-dessous, sont approuvés et signés par toutes les parties et qu'elle aura autorisé la première journée de vente.

La rédaction du cahier des charges (Loi Breyne) ne peut être clôturée qu'après la commande des travaux à l'entreprise. En effet, des modifications du dossier d'exécution peuvent apparaître lors des négociations avec l'entreprise.

#### 3.10.1.5. Compromis

Le promoteur et les notaires sont tenus de se conformer au modèle de compromis de vente annexé et de respecter l'échelonnement des paiements qui y est prévu. Il est toutefois précisé que ce compromis pourrait subir de légères modifications en fonction de l'évolution des réglementations ou dans un but de protection des acquéreurs.

L'attention du promoteur est attirée sur le fait que le taux de tva pour les logements subventionnés par la S.D.R.B. est de 6% et que le subside dont bénéficie chaque logement conventionné est soumis à la TVA.

L'administration fiscale considère le subside comme un subside lié au prix, ce qui est contesté par la S.D.R.B.

Par ailleurs, la S.D.R.B. a obtenu gain de cause dans un projet ( décision judiciaire devenue définitive). Un second dossier sera bientôt tranché. Le dossier évoluera probablement en cours d'exécution du marché.

La méthode de calcul de la TVA est adaptée aux instructions de l'administration des finances.

#### 3.10.1.6. Primes

Le promoteur est tenu de fournir toutes les attestations et documents nécessaires demandés par l'acquéreur en vue de l'obtention éventuelle d'une prime ou déduction fiscale.

#### 3.10.1.7. Choix des finitions et des équipements

Le promoteur invitera l'acquéreur du logement à confirmer ses choix de finitions et des équipements en veillant à donner les précisions suivantes :

- Il s'agit de la livraison d'un logement fini à l'exception de la mise en peinture des murs, des appareils d'éclairage et électroménager ainsi que du mobilier autre que les meubles de cuisine et le meuble sous le lavabo de la salle de bains.
- les plans d'électricité (avec une légende pour les symboles) comprenant l'implantation des radiateurs et le plan de cuisine sont fournis à l'acquéreur avec l'invitation à définir ses choix. Il faut préciser que l'implantation des radiateurs ne peut pas être modifiée.
- Le promoteur communique le montant forfaitaire de frais de dossier (montant maximum de 125 € TVA comprise) pour tout choix différent de celui proposé en base dans le cahier des charges remis à l'acquéreur (que la demande porte sur un ou plusieurs postes). Le simple choix entre des couleurs proposées en base n'entraîne pas de frais de dossier.
- Il sera indiqué qu'aucune suppression de cloison n'est autorisée excepté pour la réalisation d'une cuisine ouverte si la structure le permet ; seule une demande de modification mineure d'une cloison pourrait être analysée pour autant qu'il n'y a pas de modification de la description du logement qui figure à l'acte de base et au permis d'urbanisme.

#### 3.10.1.8. Présentation des propositions de choix

Le promoteur devra prévoir un local d'exposition dans lequel les options de base et les suppléments sont exposées pour les revêtements de sols et de

murs, pour les sanitaires et les cuisines. Le promoteur indiquera à l'acquéreur l'endroit où les matériaux et appareils de base et en option sont exposés.

##### *3.10.1.8.1. Revêtement de sols et murs*

Pour la base, le promoteur précise les matériaux ainsi que les prix hors TVA de fourniture par mètre carré et les surfaces par local concerné. Pour chaque matériau de base, il donne le choix entre minimum trois couleurs.

Pour les options, le promoteur définit lui-même les options (minimum de deux) et mentionne le supplément de prix hors TVA de la fourniture et de la pose par mètre carré.

##### *3.10.1.8.2. Sanitaire*

Pour la base, le promoteur précise les appareils, la robinetterie et le radiateur de la salle de bain ainsi que le prix hors TVA de fourniture.

Pour les options, le promoteur définit lui-même les options (minimum de deux) et mentionne le supplément de prix hors TVA de la fourniture et de la pose par pièce.

##### *3.10.1.8.3. Cuisine*

Le promoteur indique en base le prix hors TVA de fourniture, il donne le choix entre minimum deux couleurs pour le plan de travail et minimum trois couleurs pour les portes du mobilier.

Pour les options, le promoteur envoie l'acquéreur chez le fournisseur en mentionnant la personne de contact. Le prix établi par le fournisseur doit mentionner le prix de base et le supplément tout compris hors TVA (pose et coordination par l'entreprise générale).

Il est de la responsabilité du promoteur d'interdire au cuisiniste d'établir des plans qui peuvent provoquer des problèmes techniques ou des suppléments de prix.

##### *3.10.1.8.4. Électricité*

Le promoteur mentionne que les modifications au plan d'électricité de base sont admises pour autant qu'elles ne posent pas de problèmes de stabilité (voile en béton) ou d'acoustique et qu'elles n'aient pas d'impact sur le tableau divisionnaire ainsi que sur le nombre de circuits électriques. En aucun cas, une modification de l'habillage est autorisée (rosace interrupteur, couverture, ...).

Le promoteur mentionne le supplément de prix pour la fourniture et pose (hors TVA) de : une prise simple, une prise double, le changement d'une prise simple en prise double, le déplacement d'une prise, un point lumineux au plafond ou mural, un interrupteur, une prise de téléphone, une prise de distribution.

##### *3.10.1.8.5. Porte d'entrée*

Le promoteur fournit la description d'une porte blindée et le supplément de prix hors TVA pour la fourniture et pose.

##### *3.10.1.8.6. Confirmation du choix*

Le promoteur envoie à l'acquéreur une invitation à confirmer son choix. Cette invitation précise la date limite à laquelle les demandes de

modification pourront être prises en considération. Un délai minimum de trois semaines devra être accordé.

Le promoteur accompagne l'invitation au choix des finitions et des équipements d'un tableau récapitulatif des choix avec les mentions « date » et « signature de l'acquéreur » ;

Le promoteur informe l'acquéreur que si le délai de réponse est dépassé, les matériaux et appareils de base tels que prévus dans le cahier des charges remis à l'acquéreur seront placés ; la couleur étant au choix du promoteur ;

Le promoteur prévient l'acquéreur que si le choix notifié au promoteur devait être modifié par la suite et à l'initiative de l'acquéreur, un montant forfaitaire de frais administratifs (de maximum 125 € TVA comprise) sera exigé chaque fois qu'une nouvelle demande de modification sera introduite et pour autant que l'état du chantier en laisse la possibilité.

#### 3.10.1.9. Informations et documents indispensables à la commercialisation

Pour que les journées de vente puissent avoir lieu, les actes de base et de lotissement (rédigé dans les 2 langues) doivent avoir été passés devant notaire. Le délégué de la SA IMMOTIVOLI doit avoir approuvé les documents suivants :

- Le tableau de prix et superficies ;
- La répartition des quotités accompagnée d'un rapport motivé dressé par l'architecte ou le géomètre expert ;
- La date de début et de fin de chantier ;
- Le cahier des charges (Loi Breyne) rédigé dans les deux langues ;
- Les plans de vente, esquisses, façades et coupes ;
- La garantie loi Breyne constituée ;
- L'assurance tous risques chantier ;
- Le compromis de vente rédigé dans les deux langues (annexe 17) ;
- L'accord de collaboration de commercialisation (annexe 16)
- Le choix des finitions et d'équipements.

#### 3.10.1.10. Organisation des journées de vente

En annexe 18, l'échéancier nécessaire à l'organisation des journées de vente est repris. Il précise les délais minimums requis pour que les documents de vente et les courriers parviennent aux candidats-acquéreurs.

La SA IMMOTIVOLI, la S.D.R.B. et le promoteur collaboreront à la commercialisation des unités à vendre. Une commission de commercialisation de 2 % sur la vente des logements à prix conventionné est prévue pour la S.D.R.B. (point 2.11.1. du plan financier), le promoteur est libre de déterminer le niveau de la commission qu'il considère devoir lui revenir (point 2.11.2. du plan financier).

### 3.10.2. Logements sociaux

Le niveau de finition correspond aux choix de base des logements à prix conventionné.

## 3.11. Divers

### 3.11.1. État du sol

La partie du terrain anciennement occupée par la société Belgacom a été assainie par cette dernière dans le cadre de la cession définitive de ses activités.

L'IBGE a clôturé le dossier pour la partie 02TIV en date du 15 mai 2007 et pour la partie 02GAT en date du 24 août 2010 (annexe 21).

L'état de la pollution du sol après assainissement par la société Belgacom est repris dans les rapports suivants joints en annexe 21et établis par le bureau d'étude de sol Haskoning :

- 02 TIV : « Tussentijds saneringsrapport Belgacom 02 TIV 11/05/2005 » et « Grondwatermonitoring 4 02 TIV 19/02/2007 »
- 02 GAT: « Tussentijds saneringsrapport Belgacom 02GAT 23/08/2005, Tussentijds saneringsrapport 4 10/12/2007 » en « Monitoring 4 02 GAT 01/03/2010 ».

La partie du terrain appartenant anciennement à la société Via Brabant (actuellement parcelle cadastrale 297 W 3) a été assainie en partie par la société Via Brabant. Une pollution résiduelle est encore présente dans la partie de la parcelle cadastrale qui sera affectée à l'activité économique.

L'état de la pollution du sol après assainissement partiel est repris dans le rapport joint en annexe 21 et établi par le bureau d'étude de sol Siterem « État des lieux intermédiaire du sol et de l'eau souterraine – rue Claessens 127 A à 1020 Bruxelles – mai 2009 ».

## 3.12. Essais de sol

Un rapport joint en annexe 20 reprend des essais de pénétration CPT 20TL et le niveau de la nappe phréatique.